

**++SOMMERAKTION++ Charmant - Modern - Einladend -
3-Zimmer Wohnung mit Balkon & Garage in Wien Mauer**



Objektnummer: 25696

Eine Immobilie von WERTIMMOBILIEN Consulting KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Nutzfläche:	93,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,97 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,62
Kaufpreis:	499.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.870,59 €
Betriebskosten:	171,98 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ljiljana Lukijanovic

WERTIMMOBILIEN Consulting KG
Kärntner Ring 5-7
1010 Wien

T 0664/5423052

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Objektbeschreibung

Charmant - Modern- Einladend – Ihr neues Zuhause in Wien-Mauer!

TOPPREIS € 499.000

In einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens – im idyllischen und ruhigen Stadtteil Mauer in 23. Bezirk, erwartet Sie diese moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung im Erstbezug.

Durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und naturnahe Lage machen dieses Objekt zu einem echten Wohnhighlight – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien.

Dank barrierefreiem Zugang, Smart-Home-Technologie und klimafreundlicher Ausstattung ist diese Wohnung eine zukunftssichere Investition – für jedes Alter und jede Lebensphase.

Die Highlights im Überblick

- Zentral begehbare 3 Zimmer – flexibel nutzbar als Wohn-, Arbeits- oder Schlafzimmer
- Großer, sonniger Balkon (ca. 8,5 m²) – perfekt für Frühstück oder Abendentspannung
- Hochwertige Walk-In-Dusche im modernen Badezimmer
- Edler Eichen-Dielenparkett – stilvoll und pflegeleicht

Ausstattung & Technik – Komfort trifft Zukunftssicherheit

- Elektrischer Raffstore + Insektenschutz – für Komfort & Ruhe
- Smart-Home-System (OBLO Living) – Steuerung per App (Beleuchtung, Temperatur, Sicherheit)
- Klimaanlage-Vorbereitung in allen Wohnräumen

- Fußbodenheizung & Zentralheizung – effizient & angenehm
- Barrierefreier Zugang mit Lift – altersgerecht & komfortabel
- **Tiefgaragenplatz optional – mit Vorbereitung für E-Ladestation (zzgl. € 25.000)**

Lage & Umgebung – Leben im Grünen mit Stadtanschluss

Die Wohnung befindet sich in ruhiger, begehrter Lage im Wiener Stadtteil Mauer – urban und doch naturnah:

- Nur 5 Gehminuten zum Maurer Hauptplatz
- Öffentliche Anbindung: S-Bahn & Buslinien – schnell in der City
- Infrastruktur: Nahversorgung, Supermärkte, Ärzte, Schulen & Kindergärten in unmittelbarer Nähe
- Freizeitangebot direkt vor der Tür: Maurer Wald, Wienerwald, Heurige, Wander- und Radweg

Jetzt zum reduzierten Kaufpreis von nur € 499.000 !

Profitieren Sie jetzt vom neuen, attraktiven Preis und sichern Sie sich eine wertbeständige Immobilie in bester Lage.

Die Wohnung eignet sich ideal zur Eigennutzung oder als zukunftsichere Kapitalanlage.

Kontakt für Besichtigung & Details:

Ljiljana Lukijanovic / 0664 542 30 52

l.lukijan@wertimmobilien.at

Vereinbaren Sie jetzt Ihren exklusiven Termin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <4.500m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap